

COAC

arquitectes.cat

Publicat a COL·LEGI D'ARQUITECTES DE CATALUNYA (<https://www.arquitectes.cat>)

Inici > Vivienda en serie en el siglo XXI. Crónica desde Hamburgo, Alemania.



Hamburgo tiene la ambición de ser la primera metrópoli europea que sigue creciendo y, sin embargo, sus habitantes pueden seguir viviendo. Para conseguir este objetivo tan loable, la política (con SPD a la cabeza) está decidida resueltamente a solucionar el problema de la vivienda. Hay muchas medidas sobre la mesa, la vivienda en serie también. A finales de 2020 se prevé que se acaben de construir los primeros bloques en serie en la ciudad, los primeros de toda Alemania.

Hamburgo es ciudad de acogida desde la crisis económica y desde 2012 se construyen 6.000 viviendas cada año (2.000 de protección oficial), cifra que se aumentó a 10.000 a partir del año 2015 (3.000 de protección oficial). Y, sin embargo, sigue teniendo déficit de vivienda. Este déficit provoca una alta demanda y trae como consecuencia, que, desde hace unos años, los precios de la vivienda aumenten considerablemente año tras año.

Las otras grandes ciudades alemanas, como de otras europeas, están en una situación similar también desde hace tiempo. Por ello, el Estado Federal Alemán puso en marcha en marzo de 2018 un paquete de medidas, llamado "Ofensiva para la vivienda" (www.die-wohnraumoffensive.de ^[1]) para acelerar e incrementar la construcción de vivienda y, al mismo tiempo, para asegurar que éste sea asequible. En la cumbre participaron representantes de los Lands y de los municipios, los cuales aprobaron muchas medidas, tales como, promocionar la vivienda de alquiler a través de deducciones de impuestos por los promotores, continuar haciendo vivienda de protección oficial, revisar los planes de usos buscando más solares para uso residencial o mixto, dar ayudas económicas a las familias que quieran comprar o construir una casa, reducir las comisiones de las inmobiliarias a la mitad o modificar la normativa para acelerar el proceso de licitaciones públicas, ... pero hay una de las medidas que no deja indiferente, y es la de la "licencia tipo", que permite una obtención de una parte de la licencia de obras automáticamente, gracias a proyectar una tipología previamente acordada con las administraciones de cada Land. La idea que hay detrás de esta "licencia tipo" es que todos los aspectos que no dependen del lugar (como, por ejemplo, la evaluación de la estructura o la evaluación de la seguridad contra incendios dentro del edificio) puedan estar previamente aprobados por la administración. Los detalles seguirán siendo específicos de cada proyecto. Se quiere, así, reducir el tiempo de la administración para otorgar las licencias de obra (se calcula que se reduciría a la mitad), al tiempo que se reducen los costes del edificio al repetir siempre una misma estructura / tipología (se calcula que sería una reducción de un 15% o 20%).

Esta "licencia tipo" que promueve la vivienda en serie, tiene su origen en el "Sonderbauprogramm" (= "programa de construcción excepcional"), que se puso en marcha a raíz del desbordamiento que vivieron las administraciones alemanas con la llegada masiva de refugiados (2015, año de mayor número de llegada de refugiados en Alemania, unos 890.000) que se sumaban a los inmigrantes que ya venían por la crisis económica. Con este programa, se pudo, por ejemplo, encargar sin concurso público, a la empresa semipública Saga, la creación de 1.200 viviendas en Hamburgo, que debían ser construidos en el menor tiempo posible y que, al mismo tiempo, fueran el máximo de económicos. Aquí es donde la Saga comenzó a investigar con duplicación y tipificación, módulos y viviendas en serie.

Ahora, tras la aprobación de la "licencia tipo", la Saga ha desarrollado hasta 40 tipologías de bloque de vivienda y 17 de casas adosadas, en estrecha cooperación con el Departamento de Urbanismo y Vivienda de Hamburgo, con el arquitecto jefe del Ayuntamiento ("Oberbaudirektor"), la Oficina de Edificación ("Amt für Bauordnung und Hochbau") y las administraciones de los distritos. Este conjunto de tipologías la han llamado casa-sistema: "Systemhaus".

El Systemhaus es el proyecto piloto de bloque de vivienda en serie en Alemania, que se construirá en Hamburgo, en el distrito de Farmsen. Se trata de unas 148 viviendas y se calcula que a finales de 2020 estará terminado. 1.500 viviendas suman todos los proyectos de la Systemhaus que están ahora mismo en proceso (aparte de Farmsen, también en los barrios de Lurup, Fuhlsbüttel, Wandsbek y Hamm).

La Systemhaus se basa en el desarrollo de unas tipologías flexibles y combinables para hacer frente a los diferentes solares y entornos urbanos. Las viviendas se distribuyen en torno a un núcleo de escalera. Las paredes de separación entre viviendas, las fachadas y los núcleos de instalaciones forman la estructura y la base de la Systemhaus. La distribución de cada planta es flexible: se puede incluir 2, 3 o hasta 4 viviendas y los bloques pueden tener una altura de entre 4 y 8 pisos. También existe la tipología de esquina. Aparte de poder variar la planta con diferentes tipologías de viviendas, también se puede variar la posición y tamaño de las ventanas, así como el acabado de fachada. En planta baja se da la opción de poner una guardería, una tienda o similar. Estas tipologías están destinadas a vivienda protegida o de alquiler asequible (hasta 8 € / m² aprox.).

Ante esta iniciativa hay cierto escepticismo, siempre que se piensa en la construcción de posguerra de los años 60 y 70. Pero, en realidad, la idea de casas en serie actual se parece más a la de los años de gran expansión industrial a Alemania a partir de 1871, la llamada "Gründerzeit", donde se repetían tipologías edificatorias similares o iguales pero cada uno ponía su estilo a la ornamentación de la fachada. En el caso específico de la Systemhaus, la idea es hacer edificios de calidad, como hasta ahora (cumpliendo todas las normativas, estándares, eficiencia energética etc.), y, por otra parte, al ser las tipologías flexibles y combinables en fachada, pisos y plantas bajas, hacer más sencilla su adaptación al entorno urbano. El hecho de que exista la Systemhaus no quiere decir que la Saga, por ejemplo, descarte los proyectos individuales. Los seguirán construyendo allí donde la Systemhaus no pueda dar respuesta. Estaremos atentos a los resultados. De momento, el alquiler de los pisos piloto a Farmsen costará 6,3 € / m².

Guida Maymó Campos, arquitecta. Corresponsal del COAC en Hamburgo, Alemania.
Septiembre 2019

Referencias:

www.detail.de ^[2] ?Serieller Wohnungsbau rückt in den fokus?

www.baunetz.de ?Hamburg bekommt Systemhäuser mit Typengenehmigung? ^[3]

www.sueddeutsche.de ^[4] ?Guten Typen?

www.die-wohnraumoffensive.de ^[5] ^[6]

www.immobilien-zeitung.de [7]

www.bundesregierung.de ?Bauen und Wohnen? [8]

www.architekturblatt.de ?Saga präsentiert Systemhaus Konzept? [9]

www.spd-hamburg.de ?Leitantrag Wohnen? [10]

www.bmi.bund.de ?Asylzahlen 2019? [11]



[12]

Tornar [13]

Copyright@ Col·legi d'Arquitectes de Catalunya : <https://www.arquitectes.cat/ca/node/19820>

Links:

[1] <http://www.die-wohnraumoffensive.de>

[2] <http://www.detail.de>

[3]

<http://www.baunetz.de> %E2%80%99Chamburg%20bekommt%20systemh%C3%A4user%20mit%20typengenehm

[4] <http://www.sueddeutsche.de/>

[5] <http://www.die->

[6] <http://www.wohnraumoffensive.de/>

[7] <https://www.immobilien-zeitung.de/>

[8] <http://www.bundesregierung.xn--de%20bauen%20und%20wohnen-m05opb/>

[9] <http://www.architekturblatt.xn--de%20saga%20prsentiert%20systemhaus%20konzept-30d82768atca/>

[10] <http://www.spd-hamburg.xn--de%20leitantrag%20wohnen-ff9nob/>

[11] <http://www.bmi.bund.xn--de%20asylzahlen%202019-065mkb/>

[12] <https://www.arquitectes.cat/ca/printpdf/printpdf/19820>

[13] <https://www.arquitectes.cat/ca/javascript%3Ahistory.back%281%29>